

Årsredovisning

2017

Brf Lilla Mösseberg

Org nr 769609-4585

Styrelsen för Brf Lilla Mösseberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2003-04-02.

Föreningens fastighet, Alleberg 11, byggdes 1938 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper till och med 2027-04-01. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 18 lägenheter. Dessutom finns sex garage och tio parkeringsplatser på gården.

Lägenhetsfördelning:

9 stycken lägenheter om 2 rum och kök.

9 stycken lägenheter om 3 rum och kök.

Total bostadsyta: 1 272 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp med 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. För service, översyn och funktionskontroll av bergvärmeanläggningen finns överenskommelse med företaget Sofia Allvärme.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 24 april 2017 bestått av

Ordinarie	Gunnel Sundbom Tomas Blom Carina Shane Magnus Lidén Ann-Charlotte Elfner Ansnaes	Ordförande Sekreterare Kassör Ledamot Ledamot
Suppleanter	Brita Bohman Tomas Nilsson	
Revisor Revisorsuppleant	Mark Malmström Måns Tillman	
Valberedning	Sara Fast Bo Nordqvist Jonas Pålsson	Sammanställande

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året och därutöver kontinuerlig kontakt i frågor som rör föreningens verksamhet. Dessutom har en extrastämma hållits den 23 oktober 2017 för att fatta beslut om nya stadgar.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-354	-41	-290	41
Balansomslutning (tkr)	15 807	16 245	16 449	16 521
Soliditet (%)	88	88	87	70
Kassalikviditet (%)	399	419	265	215
Nettoomsättning	943	941	956	953
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	65	61	61	61
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	151	86	240	179
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	681	681	681	681
Lån kronor per kvm yta	1 370	1 433	1 433	3 754

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 007 823	4 519 532	86 366	-298 672	-41 391
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			65 073	-65073	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-41 391	41 391
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-354 117
Belopp vid årets utgång	10 007 823	4 519 532	151 439	-405 136	-354 117

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-405 136
årets förlust	-354 118
	-759 254

behandlas så att
till yttre reparationsfond överföres
i ny räkning överföres

65 073
-824 327
-759 254

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		942 684	940 784
Övriga rörelseintäkter		1 021	900
Summa rörelseintäkter		943 705	941 684
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-814 447	-481 152
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-68 864	-81 856
Personalkostnader	6	-999	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 185	-385 363
Summa rörelsekostnader		-1 267 496	-948 371
Rörelseresultat		-323 791	-6 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 328	-34 704
Summa finansiella poster		-30 327	-34 704
Resultat efter finansiella poster		-354 118	-41 391
Resultat före skatt		-354 118	-41 391
Årets resultat		-354 118	-41 391

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 799 537	15 136 323
Inventarier, verktyg och installationer	8	55 971	102 370
Summa materiella anläggningstillgångar		14 855 508	15 238 693
Summa anläggningstillgångar		14 855 508	15 238 693
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Olja, bränslelager		56 768	50 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		18 070	-120
Övriga fordringar	9	238 473	123 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 557	40 439
Summa kortfristiga fordringar		303 100	163 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		591 419	792 619
Summa omsättningstillgångar		951 287	1 006 440
SUMMA TILLGÅNGAR		15 806 795	16 245 133

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 527 355	14 527 355
Yttre reparationsfond		151 439	86 366
Summa bundet eget kapital		14 678 794	14 613 721
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-405 136	-298 672
Årets resultat		-354 118	-41 391
Summa fritt eget kapital		-759 254	-340 063
Summa eget kapital		13 919 540	14 273 658
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 663 000	1 743 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	80 000	80 000
Leverantörsskulder		18 326	21 976
Skatteskulder		52 314	50 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	73 615	76 051
Summa kortfristiga skulder		224 255	228 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 806 795	16 245 133

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	78 550	78 900
Årsavgifter bostäder	866 484	866 484
Hysesbortfall	-2 350	-4 600
Övriga ersättningar och intäkter	1 021	900
	943 705	941 684

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	169 630	66 992
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	218 854	10 025
	388 484	77 017

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel / städning entreprenad	0	2 538
Yttre skötsel / Snöröjning	0	200
Fastighetsel	46 200	44 852
Uppvärmning + olja	160 375	155 872
Vatten	26 392	28 080
Sophämtning	5 955	2 978
Fastighetsförsäkring	21 956	21 050
Avgälder, arrenden och avgifter	90 350	74 000
Kabel-TV / Internet	46 092	46 803
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	26 580	25 734
Bevakning	2 063	2 028
	425 963	404 135

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode	51 173	49 444
Övriga externa tjänster/kostnader	6 397	6 350
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 673	18 372
Möteskostnad stämma	1 957	857
Förbrukningsmaterial	3 365	6 171
Möteskostnad övriga	1 299	662
	68 864	81 856

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	999	0
	999	0

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 248 853	18 248 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 248 853	18 248 853
Ingående avskrivningar	-3 112 530	-2 775 744
Årets avskrivningar	-336 786	-336 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 449 316	-3 112 530
Utgående redovisat värde	14 799 537	15 136 323
Taxeringsvärden byggnader	11 691 000	11 691 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	21 691 000	21 691 000

Not 8 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 637	334 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 637	334 637
Ingående avskrivningar	-232 267	-183 690
Årets avskrivningar	-46 399	-48 577
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 666	-232 267
Utgående redovisat värde	55 971	102 370

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 146	1 108
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	237 327	122 394
	238 473	123 502

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	14 415
Övriga förutbetalda kostnader	46 557	26 024
	46 557	40 439

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån	1,27%	löpande 3 mån	1 743 000	1 823 000
			1 743 000	1 823 000
Kortfristig del av lån			-80 000	-80 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 343 000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 550 000	6 550 000
	6 550 000	6 550 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	976	1 021
Förskottsbetalda hyror och avgifter	61 601	58 410
Upplupna uppvärmningskostnader	7 891	10 192
Upplupna elavgifter	3 147	2 964
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 464
	73 615	76 051

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket under februari 2018.

Stockholm 2018 -

Gunnel Sundbom
Ordförande

Carina Shane
Kassör

Tomas Blom
Sekreterare

Magnus Lidén
Ledamot

Ann-Charlotte Elfner Ansnaes
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mark Malmström
Revisor